



HALKA ARZ BİLGİ NOTU

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.

#SEGYO.HE



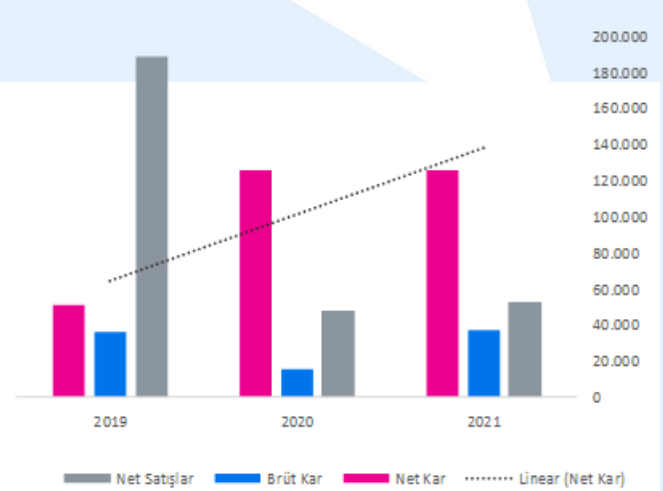
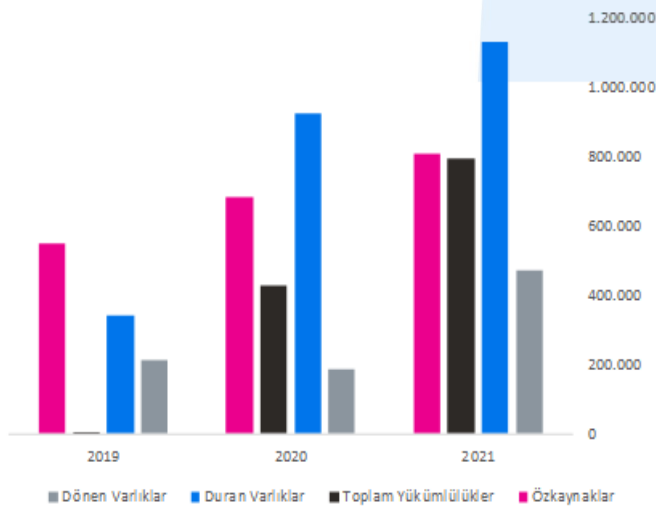
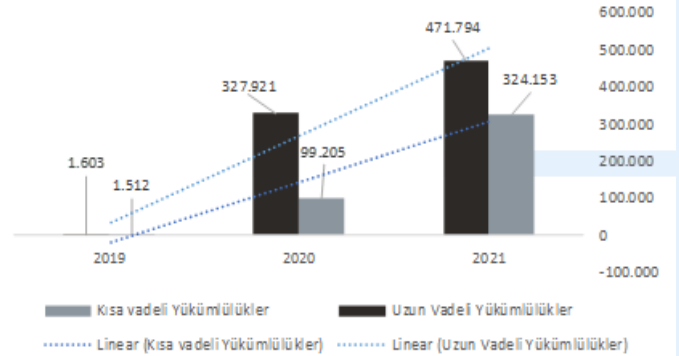
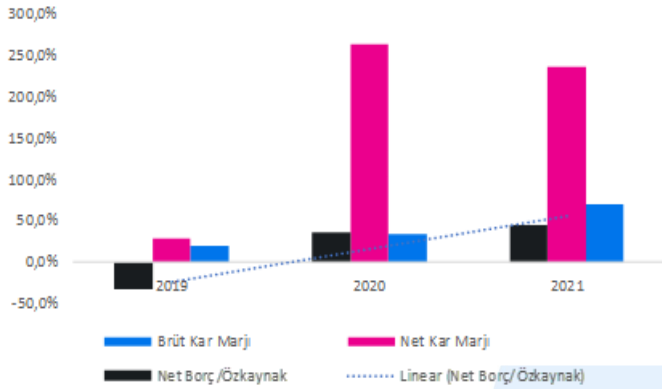
Halka Arz Fiyatı	1,10 TL
Talep Tarihi	1-2 Haziran (10.30-13.00)
Talep Toplama Şekli	Borsada Satış, Eşit Dağıtım ve Sabit Fiyat
Halka Arz Büyüklüğü	223,72 Mio TL

Konsorsiyum Lideri	Şeker Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
İskonto Oranı	15%
Talep Tarihi	1-2 Haziran (10.30-13.00)
Talep Toplama Şekli	Borsadan, Eşit Dağıtım ve Sabit Fiyat
Halka Arz Büyüklüğü	223,72 Mio TL
Halka Arz Sonrası	25,00%
Açıklık Oranı	
Taahhütler	İhraççı ve ortağı Şekerbank, 1 yıl boyunca halka arz fiyatının altından satış yapmayacağını, Şeker GYO'nun Halka Arz'a konu paylarının satılamaması halinde satış süresini takip eden üç gün boyunca halka arz fiyatından satın alınacağını taahhüt ediyor. Konsorsiyum Lideri Payların Borsa İstanbul'da işlem görmeye başlamasından itibaren Şirket'in halka arzdan elde edeceği brüt fon tutarının %20'si ile 30 gün boyunca fiyat istikrarı planlanıyor.
Fiyat İstikrarı	

Kuruluş Tarihi	2017
Hakkında	2017 yılında Şeker Proje Geliştirme ve Gayrimenkul Yatırım A.Ş. olarak kurulan Şirket, 2020 yılında Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. unvanı alarak gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüştür. Şirket'in tamamına sahip tek bağlı ortağı Şeker Dönüşüm ve Danışmanlık A.Ş.'dir. İhraççının ana faaliyet konusu; gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve SPK tarafından belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niteliğinde kayıtlı sermayeli halka açık anonim ortaklık olarak belirtilmiştir. Şeker GYO A.Ş., portföyünde, Türkiye'nin 20 farklı ilinde, 36 farklı lokasyonda ve Kazakistan Almatı'da dahil olmak üzere toplam 163 adet gayrimenkul yer almaktadır.
Fon Kullanım Yerleri	Halka arz gelirin %60-%70'lik kısmının döviz kredi borçlarının kapatılmasında, kalan %20-%30'luk kısmının ise proje geliştirme finansmanı olarak potansiyel organik ve inorganik büyüme fırsatlarının daha uygun şartlarda değerlendirilmesi için orta ölçekli konut yapımında kullanılması planlanmaktadır. Ayrıca elde edilen fonda kullanılmayan kısmın İzmir'de bulunan gayrimenkulün deprem güçlendirme çalışmalarının finansmanında kullanılması amaçlanmaktadır.

Şirketin Konsolide Finansal Tablolarına Bakıldığında;

	Finansallar			yoy	
Önemli Göstergeler	2021	2020	2019	2021-2020	2020-2019
Brüt Kar Marjı	69,6%	33,3%	18,9%	108,9%	75,9%
Net Kar Marjı	236,6%	263,2%	27,6%	-10,1%	853,2%
Net Borç/Özkaynak	0,45	0,35	-0,34	28,6%	202,9%
Gelir Tablosu	2021	2020	2019	2021-2020	2020-2019
Net Satışlar	53.020	47.954	188.663	10,6%	-74,6%
Brüt Kar	36.889	15.970	36.169	131,0%	-55,8%
Net Kar	125.469	126.202	51.728	-0,6%	144,0%
Bilanço	2021	2020	2019	2021-2020	2020-2019
Dönen Varlıklar	470.595	187.516	210.186	151,0%	-10,8%
Duran Varlıklar	1.132.796	922.146	343.229	22,8%	168,7%
Kısa vadeli Yükümlülükler	324.153	99.205	1.512	226,7%	6459,9%
Uzun Vadeli Yükümlülükler	471.794	327.921	1.603	43,9%	20361,8%
Toplam Yükümlülükler	795.947	427.126	3.115	86,3%	13612,4%
Özkaynaklar	807.444	682.535	550.300	18,3%	24,0%
Toplam Varlıklar	1.603.391	1.109.662	553.415	44,5%	100,5%



Son Yorum:

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı olarak faaliyet gösteren Şeker GYO A.Ş. 2017 yılında Şeker Proje Geliştirme ve Gayrimenkul Yatırım A.Ş. unvanı altında kurulmuş olup, 2020 yılında gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar sermaye piyasası araçları ve Kurul tarafından belirlenecek olan diğer varlık ve haklardan kurulu portföyü yönetmek amacıyla gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüştürülmüştür. 31.12.2021 itibari ile portföyünde Türkiye'de 34'ü yurtiçinde 1'i yurtdışında olmak üzere toplam değeri 1,132 milyar TL'yi bulan 35 farklı lokasyonda 163 adet gayrimenkulü ve 3 adet arsası bulunan şirket Şekerbank'ın %100 iştirakidir. Portföyünde bulunan gayrimenkullerin %92,74'ü ofis ve ticari gayrimenkuller, %7'si arsalar ve %0,26'sını meskenlerden oluşan GYO'nun, portföyünün büyük bir kısmı Şekerbank'a kiralanmış olup, şirket portföyünün en büyük paya %61,09 ile Şeker Kule sahipken, onu %6,53 payla Metrociti kapsamındaki bağımsız bölümler izlemektedir. Şirketin yurtdışı gayrimenkulleri ise Ocak 2022 tarihi itibari ile 5 milyon Dolar olarak değer biçilmiştir. Ana geliri portföyündeki gayrimenkullerin kiralanmasından oluşan şirketin 31.12.2021 tarihi itibari ile kira geliri 39,6 milyon TL olup, şirket portföyündeki taşınmazların, doluluk oranı ise expertiz değerlendirmesine göre ağırlıklandırılarak yapılan hesaplama göre %97,3'tür.

2021 yıl sonu finansallara bakıldığında şirketin 189 milyon TL'lik nakit ve benzeri varlıkları, 2020 yılında Promesa hisselerinin alımı nedeniyle 74 milyon TL'ye düşmüş, 2021 yılında ise döviz kurlarındaki oynaklığa karşı kur riskini azaltmak için döviz pozisyonu tutulması ile 297 milyon TL'ye ulaşmış olup, şirketin 31.12.2021 sonu itibari ile 9,86 milyon USD'lik 2024 vadeli eurobondu bulunmaktadır. Şirketin 2019 yılı itibari ile 210 milyon TL olan dönen varlıkları toplamı; nakit ve benzerindeki ve finansal yatırımlardaki artışlarla 2021 yılı sonu itibari ile 470,6 milyon TL'ye yükselmiştir. Şirketin 2019 yılında 339 milyon TL olan yatırım amaçlı gayrimenkulleri, birleşme ve satın almalar sonucu 2020 yılında 898,8 milyon TL'ye yükselmiş, 2021 yılında ise gerçeğe uygun değerlendirme artışı ile 1,105 milyar TL'ye ulaşmıştır. 2019 yılında 1,5 milyon TL olan kısa vadeli yükümlülükler 2020 yılında 99,2 milyona ulaşmış olup, 2021 yıl sonu itibari ile ise döviz kurlarında meydana gelen artışlarla %227 oranında artarak 324 milyon TL olarak açıklanmıştır. Uzun vadeli yükümlülükler ise 2019 yılı 1,6 milyon TL'den 2020 yılında şirket bünyesine katılan Promesa tarafından kullanılan kredilerle 326,9 milyon TL'ye yükselmiş, 2021 yılında ise yeni bir uzun vadeli kredi kullanılmamasına ve ana para borcu düşmesine rağmen, döviz kurundaki artışla beraber 471,9 milyon TL'ye yükselmiştir. 2019 yıl itibari ile 188,6 milyon TL olan hasılat 2020 yılında gayrimenkul satış gelirlerinin azalması ve kira gelirlerinde artış olmaması ile 47,9 milyon TL'ye düşmüş, 2021 yılında ise ağırlıklı olarak boş duran gayrimenkullerin kiralanması ile artan doluluk oranı ile beraber 53 milyon TL'ye yükselmiştir. 2019 yılında 36,1 milyon TL olan brüt kar, 2020 yılında 15,9 milyon TL, 2021 yılında ise 36,9 milyon TL olarak açıklanmıştır. 2019 yıl sonu dönem net karı 51,7 milyon TL'den 2020 yılında yatırım amaçlı gayrimenkul değer artışları ile 126,2 milyon TL'ye yükselmiş, 2021 yılında ise yüksek kur farkı giderlerine karşılık kur farkı gelirleri ve yeniden değerlemelerle 125,4 milyon TL olarak açıklanmıştır.

2021 yıl sonu itibari ile cari oranı 1,45, likit oranı 1,45, nakit oranı 1,32 ve net borç/öz kaynak oranı %45 olan şirket halka arzdan elde edilecek geliri %60-70'ı döviz borçlarının kapatılması için, kalan %20-30'luk kısmının ise organik ve inorganik büyüme fırsatlarının değerlendirilmesinde, orta ölçekli konut yapımında ve İzmir'de yer alan gayrimenkulün deprem güçlendirmesi için kullanılması planlamaktadır.

223,72 milyon TL'lik küçük ölçekli, borsadan, sabit fiyatlı, eşit dağıtımlı bir halka arz olan Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin, sağlam finansalları, portföyünde satış ve kiralama bedellerinde fiyat artışlarının devam ettiği gayrimenkulleri bulundurması ve halka arzdan elde edilecek brüt fon tutarının %20'si ile 30 gün boyunca fiyat istikrarı planlanması ve organik ve inorganik büyüme hedefi halka arzın öne çıkan başlıkları olurken, halka açık GYO'ların Net Aktif değerine göre ortalama %37 iskontolu işlem gördüğü mevcut piyasa koşullarında 2021 yıl sonuna göre Fiyat tespit raporunda hesaplanan Net Aktif değerine göre %17 iskonto ile, Şirket değerine göre ise %15 iskontolu halka arz edilecek olması hisse senedi fiyatının yukarı yönlü hareketini kısıtlayabilecek risk faktörü olarak öne çıkmaktadır.

Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin, halka arzına katılacak yatırımcılarımızın mevcut piyasa koşullarını ve arz sonrası oluşacak hisse fiyat değişimlerini dikkatle izleyerek aksiyon almaları önem arz edecektir.

YASAL UYARI: Bu bültende/raporda yer alan her türlü veri, yazı, bilgi ve grafik Aktif Yatırım Bankası A.Ş. tarafından objektif, iyi niyetli ve güvenilir olduğuna inanılan ve kamunun erişimine açık bilgi kaynaklarından derlenmiştir. Söz konusu verilerdeki hata, güncellemeler veya eksikliklerden dolayı Aktif Yatırım Bankası A.Ş.'nin ve çalışanlarının hiç bir sorumluluğu bulunmamaktadır. Bu bültende/raporda yer alan bilgi, yorum ile tavsiyeler yatırım danışmanlığı kapsamında değildir. Yatırım Danışmanlığı hizmeti; aracı kurumlar, portföy yönetim şirketleri, mevduat kabul etmeyen bankalar ile müşteri arasında imzalanacak Yatırım Danışmanlığı sözleşmesi çerçevesinde sunulmaktadır. Bu bültende/raporda yer alan analiz, değerlendirme ve yorumlar ise sadece genel bilgilendirme amaçlı olup, hiç bir şekilde belirli bir sermaye piyasası aracına yatırım yapılması yönünde kullanıcılara bir yatırım tavsiyesi niteliği taşımamaktadır. Burada yer alan yorum ve tavsiyeler herhangi bir yatırım aracının alım-satım önerisi ya da getiri vaadi olarak yorumlanmamalıdır. Burada yer alan yorum ve tavsiyeler, yorum ve tavsiyede bulunanların kişisel görüşlerine dayanmaktadır. Bu değerlendirme ve yorumlar mali durumunuz ile risk ve getiri tercihlerinize uygun olmayabilir. Hiçbir şekilde yönlendirici nitelikte olmayan bu içeriğin, müşterilerin ve diğer yatırımcıların alım satım kararlarını destekleyebilecek yeterli bilgileri kapsamayabileceği dikkate alınmalıdır. Bu nedenle, sadece burada yer alan bilgilere dayanarak yatırım kararı verilmesi beklentilerinize uygun sonuçlar doğurmayabilir. Burada yer alan fiyatlar, veriler ve bilgilerin tam ve doğru olduğu garanti edilemez; içerik, haber verilmeksizin değiştirilebilir. Tüm veriler, Aktif Yatırım Bankası A.Ş. tarafından güvenilir olduğuna inanılan kaynaklardan alınmıştır. Bu kaynakların kullanılması nedeni ile ortaya çıkabilecek gecikme ve hatalardan Aktif Yatırım Bankası A.Ş. sorumlu değildir. Bu bültenin/raporun tamamen veya kısmen çoğaltılması ya da içeriğinin Aktif Yatırım Bankası A.Ş.'den önceden izin alınmaksızın ifşa edilmesi kesinlikle yasaktır. Bu bültende/ raporda atıfta bulunulan yatırımlar ve işlemlerle ilgili bağımsız değerlendirmede bulunmak ya da araştırma yapmak tamamen müşterilerin ve yatırımcıların sorumluluğunda olup, hiçbir şekilde tavsiye teşkil ettiği düşünülmemelidir. Bu sayfalarda yer alan çeşitli bilgi ve görüşlere dayanılarak yapılacak ileriye dönük yatırımlar ve ticari işlemlerin sonuçlarından ya da ortaya çıkabilecek zararlardan ve kazanç yoksunluklarından Aktif Yatırım Bankası A.Ş. ve çalışanları sorumlu tutulamaz ve hiçbir şekilde ve surette Aktif Yatırım Bankası A.Ş. ve çalışanlarından talepte bulunulamaz. Bu bülten/rapor ile ilgili daha detaylı bilgi almak isterseniz Aktif Yatırım Bankası A.Ş. çalışanları ile görüşünüz. Aktif Yatırım Bankası A.Ş. tarafından yayımlanmıştır.